

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 18/1672-BV



Einreicher:  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 08.02.2018

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>	
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>30.01.2018</b>	
<b>Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena</b>	<b>07.02.2018</b>	
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>08.02.2018</b>	
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>14.02.2018</b>	beschlossen am 14.02.18

### 1. Betreff:

**Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal - Matrix zur Wertung der Angebote**

### 2. Bearbeiter / Vortragender:

Datum/Unterschrift

### 3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- BV- Nr. 15/0345-BV vom 25.03.2015 - „Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals“
- BV-Nr. 16/0825-BV vom 27.4.2016 - „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzeareals“
- BV-Nr. 16/1125-BV vom 15.02.2017 - „Rahmenplan Eichplatzareal“
- BV-Nr. 17/1250-BV vom 07.06.2017 - „Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan Eichplatzareal“

### 4. Aufhebung von Beschlüssen: ./.

### 5. Gesetzliche Grundlagen:

Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO), § 8 ThürVgG, §§ 127, 152 GWB, § 58 VgV, § 16d EU VOB/A

### 6. Mitwirkung / Beratung:

KIJ  
FD Stadtentwicklung | Stadtplanung  
FD Recht

### 7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: ( in EUR )

ja  nein

### 8. Realisierungstermin: sofort

**9. Anlagen:**

Anlage 1 – Parzellierungsplan

Anlage 2 – Wertungsmatrix

**gez. Dr. Albrecht Schröter**  
**Oberbürgermeister**

## **Der Stadtrat beschließt:**

001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach Fertigstellung der Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen, das europaweite Investorenauswahlverfahren „EichplatzAreal – Baufeld A“ (vgl. Anlage 1) zu starten und eingehende Angebote anhand der nachfolgend beschriebenen Systematik zu werten.

Wertungskriterien und Gewichtung (vgl. Wertungsmatrix in Anlage 2):

- Architektur und Städtebau 30 %
- Realisierungskonzept 15 %
- Stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen 20 %
- Wirtschaft 35 %
  - Preis (30 %)
  - Investitionsstrategie und wirtschaftliche Realisierbarkeit (5 %).

002 Nach Abgabe finaler und letztverbindlicher Angebote soll der Zuschlag an den bestgereihten Bieter erfolgen und Baufeld A an diesen veräußert werden. Hierzu wird dem Stadtrat vorab eine gesonderte Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **Zusammenfassung**

Die 10 Grundsätze zur Entwicklung des EichplatzAreal und den zugehörigen städtebaulichen Rahmenplan zu Grunde legend sowie unter Einhaltung des Vergaberechts und immobilienwirtschaftlicher Prinzipien hat KIJ und die Stadtverwaltung einen Entwurf für die Bewertung der eingehenden Bieterangebote (Wertungsmatrix) entwickelt.

Die Wertungsmatrix wurde am 20. November 2017 im Rahmen des Werkstattgremiums diskutiert und anschließend im Einklang mit den abgestimmten Änderungsvorschlägen modifiziert. Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis der Werkstattarbeit.

Dieser sieht eine Evaluierung der Angebote anhand der Kriterien Architektur und Städtebau, Realisierungskonzept, stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen und Wirtschaft (Preis und sonstiges) vor. Mit diesen Wertungskriterien wird die Einhaltung der o.g. Vorgaben sichergestellt und ein reiner Preiswettbewerb für das Baufeld A vermieden.

### **Veranlassung**

Gemäß Nr.17/1250-BV (Beschluss vom 7. Juni 2017) ist dem Stadtrat eine gesonderte Beschlussvorlage über die Wertungsmatrix für das Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal vor Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Entscheidung vorzulegen.

### **Verfahrensablauf**

Das vorliegende Investorenauswahlverfahren wird in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb im Sinne von § 119 Abs. 5 GWB, § 17 VgV, § 3

EU Nr. 3 VOB/A bzw. § 12 KonzVgV durchgeführt und ist wie bereits in der Beschlussvorlage 17/1250-BV ausführlich beschrieben strukturiert:

Interessierte Unternehmen haben die Möglichkeit, sich im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes für die zweite Stufe des Verfahrens (Angebotsphase) zu qualifizieren. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs wird die Eignung der Bewerber geprüft und festgestellt, ob diese über die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle sowie technische und berufliche Leistungsfähigkeit verfügen und zur Teilnahme am Investorenauswahlverfahren zugelassen werden.

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes werden min. vier und max. sechs geeignete Bewerber aufgefordert, ein erstes, indikatives Angebot einzureichen. Die ersten indikativen Angebote müssen bereits architektonische Entwürfe für die geplante Bebauung und Nutzung des Baufeldes A sowie technische und wirtschaftliche Realisierungskonzepte enthalten.

Die Sicherung des hohen architektonischen Anspruchs übernimmt ein interdisziplinäres Architekturgenium. Sofern Optimierungspotentiale festgestellt werden, erhalten die Bieter Gelegenheit, ein optimiertes indikatives Angebote einzureichen, welches erneut zunächst hinsichtlich des architektonischen Entwurfes geprüft wird.

Die ganzheitliche Evaluierung aller Angebote erfolgt auf Basis der spezifischen Wertungsmatrix.

Nach der Wertung der ersten (ggf. optimierten) Angebote werden die beiden bestgereihten Bieter zu Verhandlungen mit der Stadt Jena eingeladen. Nach Abschluss der Verhandlungen werden die verbliebenen Bieter zur Abgabe verbindlicher letzter Angebote aufgefordert, diese abschließend geprüft und erneut anhand der Wertungskriterien gewertet. Das danach bestgereichte Angebot erhält nach der Genehmigung durch den Stadtrat den Zuschlag.

### **Die Bewertungsmatrix**

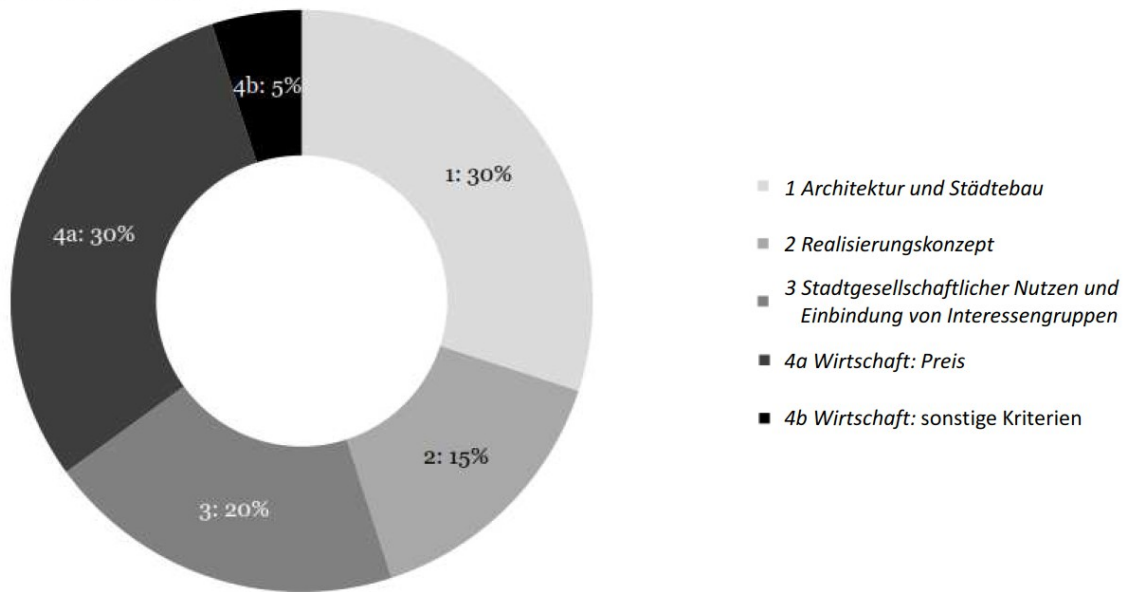
Sowohl das erste Angebot als auch alle weiteren Angebote werden unter Anwendung nachfolgender Wertungsmatrix beurteilt. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass die Konzepte der Bieter dem Zielbild des Rahmenplans und der 10 Grundsätze entsprechen.

Die dazu erstellte Wertungsmatrix besteht aus insgesamt vier Dimensionen („Kriterien“), wobei die Dimension Wirtschaft in die Unterkriterien Preis und sonstige Kriterien unterteilt ist.

Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung der zu entwickelnden Grundstücke soll die Auswahlentscheidung nicht allein anhand des besten Preises getroffen werden. Neben dem Preis wird die Qualität der architektonischen Entwürfe und der angebotenen Konzepte im Rahmen der Wertungskriterien angemessen berücksichtigt. Aus diesem Grunde wurden folgende Wertungskriterien gebildet: Architektur und Städtebau, Realisierungskonzept, stadtgemeinschaftlicher Nutzen (z. B. kleinteiliger Branchenmix) und Einbindung von Interessengruppen und Wirtschaft (Preis und sonstiges).

Die Dimensionen bzw. Wertungskriterien sowie deren Wichtung sind nachfolgend abgebildet:

### Kriterien der Wertungsmatrix



Für jedes Kriterium werden anhand im Folgenden dargestellten Unterkriterien Punkte vergeben, wobei für jedes Unterkriterium maximal 10 Punkte erreicht werden können. Die für jedes Kriterium bzw. Unterkriterium erreichten Punkte werden anhand der jeweils angegebenen Gewichtung für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt.

In Bezug auf die Kriterien „Architektur und Städtebau“ (30%), „Realisierungskonzept“ (15%) und „stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen“ (20%) erfolgt die Wertung anhand der nachfolgend beschriebenen Merkmale und des jeweiligen Erfüllungsgrades. Diese Merkmale sind jeweils zu Unterkategorien zusammengefasst. Für jede (Unter-)Kategorie können bis zu zehn Punkte vergeben werden.

Zehn Punkte werden vergeben, wenn das Konzept des Investors ein Merkmal herausragend erfüllt/einen vorbildlichen Lösungsansatz zeigt. Keine Punkte werden dagegen vergeben, wenn ein Erfüllungsgrad oder Lösungsansatz gänzlich fehlt. Im Übrigen werden Punkte in 1-Punkt-Schritten entsprechend des jeweiligen Erfüllungsgrades abgestuft wie folgt vergeben:

<b>10</b>	Herausragende/r und vorbildliche/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (erschöpfend, schlüssig, nachvollziehbar, konkret, weiterführend, innovativ und maximal zielorientiert – herausragender Erfüllungsgrad)
<b>7-9</b>	Gute/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (erschöpfend, schlüssig, nachvollziehbar, konkret und zielorientiert– hoher Erfüllungsgrad)
<b>4-6</b>	Befriedigende/r Darstellung bzw. Lösungsansatz, das heißt mit kleineren Mängeln oder Unvollständigkeiten / Fehlinterpretationen der Zielvorgaben (durchschnittlicher Erfüllungsgrad)
<b>1-3</b>	Mangelhafte/r Darstellung bzw. Lösungsansatz, das heißt mit größeren Mängeln oder Unvollständigkeiten / Fehlinterpretationen der Zielvorgaben (schlechter Erfüllungsgrad)

<b>0</b>	gänzlich fehlende/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (kein Erfüllungsgrad)
----------	--

### 1 Architektur und Städtebau (30%)

<b>Ergebnis des architektonischen Qualifizierungsprozesses</b>	30%	Image und Projektidee: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtzeichen</li> <li>• Individualität des Vorhabens</li> </ul>
		Städtebau <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochpunkte: Vorzugsvariante <math>\triangle</math> Maximalpunktzahl</li> <li>• Kubatur: Volumina, Höhengliederung, Staffelung)</li> </ul>
		Architektonische Qualität: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassade: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zonierung</li> <li>○ Gliederung</li> <li>○ Proportionen</li> <li>○ Detailierung</li> </ul> </li> <li>• Nachhaltigkeit und Energieeffizienz</li> </ul>
		Dachgestaltung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integration der Gebäudetechnik</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Terrassen-/Gartennutzung</li> </ul>
		Interaktion mit dem öffentlichen Raum: <ul style="list-style-type: none"> <li>• umlaufende, offene Fassade</li> <li>• Adressbildung</li> </ul>
<b>Mindestpunktzahl: Bieter müssen mindestens 50% der Punkte in diesem Kriterium erhalten.</b>		

Es können maximal 10 Punkte erreicht werden. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung und der sich daraus ergebenden hohen Anforderungen an die architektonische Gestaltung müssen die Angebote mindestens 50% bzw. 5 Punkte der maximal zu vergebenden Wertungspunkte (10 Punkte) in der Kategorie *Architektur und Städtebau* erreichen. Erreicht ein Angebot weniger als 5 Punkte in diesem Kriterium, behält sich die Vergabestelle vor das Angebot auszuschließen.

### 2 Realisierungskonzept (15%)

<b>Umsetzung des Neubauprojekts</b>	6%	Abschätzung Genehmigungsfähigkeit
		Zeitplan
		Grobkonzept Baustelleneinrichtung und -logistik
		Arbeitszeiten
<b>Innovation und Zukunft</b>	3%	Building Information Modeling (BIM)
		Smart Home, Smart City
		Umweltzertifizierung, Nachhaltigkeit
		Emissionskonzept
<b>Tiefgaragenkonzept</b>	6%	Lebenszyklus
		Schlüssigkeit in Abhängigkeit vom geplanten Konzept: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe</li> <li>• Kapazität</li> <li>• Verkehrsorganisation</li> <li>• Anbindungsmöglichkeit der neu entstehenden Tiefgaragen auf Nachbargrundstück</li> </ul>

Die Wertung der Realisierungskonzepte erfolgt nach Maßgabe des Erfüllungsgrades (s.o.) der zu den einzelnen Unterkriterien festgelegten Bewertungszielen und zu der dort jeweils vorgesehenen Gewichtung.

### **3 Stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen (20%)**

<b>Unterschiedliche Wohnformen</b>	7,5%	Ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen verschiedener Größen und Preiskategorien
<b>Branchenmix und Kleinteiligkeit</b>	7,5%	Kleinteiliger Einzelhandel
		Gastronomie
		Bürofläche
		Hotelfläche
<b>Kommunikationskonzept</b>	5%	Öffentliche Termine
		Informationsbüro
		Einbindung weiterer Interessengruppen
		Bürgerbriefkasten
<b>Bieter müssen mindestens 50% der Punkte in diesem Kriterium erhalten</b>		
<b>Die Typen Wohnen, Büro und Einzelhandel müssen vorhanden sein.</b>		

Für die Wertung des stadtgesellschaftlichen Nutzens und der Einbindung der Interessengruppen werden die entsprechenden Konzepte der Bieter nach Maßgabe des Erfüllungsgrades (s.o.) der jeweiligen Unterkriterien und Bewertungszielen und der dort jeweils vorgesehenen Gewichtung gewertet.

Es können maximal 10 Punkte erreicht werden. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung und der sich daraus ergebenden hohen Anforderungen an die zukünftige Nutzung des EichplatzAreals müssen die Angebote mindestens 50% bzw. 5 Punkte der maximal zu vergebenden Wertungspunkte (10 Punkte) im Wertungskriterium „stadtgemeinschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen“ erreichen. Erreicht ein Angebot weniger als 5 Punkte in diesem Kriterium, behält sich die Vergabestelle vor das Angebot auszuschließen.

Die Konzepte der Bieter müssen Flächen für Wohnen, Büro und Einzelhandel vorsehen. Sollte ein Konzept eines Bieters einen der drei Flächentypen nicht vorsehen, behält sich die Vergabestelle vor, diesen Bieter auszuschließen.

#### 4 Wirtschaft (35%)

<b>Preis</b>	30%	
<b>Sonstige Kriterien</b>	5 %	
Investitionsstrategie	2%	Zeithorizont des Investments
Wirtschaftliche Realisierbarkeit	3%	positive, plausible und robuste Developer-Rechnung

Die Punkte, die ein Bieter für das Unterkriterium Preis erhält, werden nach folgender Formel ermittelt:

$$Punkte\ des\ Bieters_i\ im\ Unterkriterium\ Preis = 30 * \frac{\sqrt[1,5]{Kapitalwert_i}}{\sqrt[1,5]{Kapitalwert_{maximal}}}$$

mit

$$i = Bieter\ 1, Bieter\ 2, Bieter\ 3, Bieter\ 4, Bieter\ 5, Bieter\ 6.$$

Der Bieter mit dem höchsten Kapitalwert erhält die volle Punktezahl im Unterkriterium Preis. Alle weiteren Bieter erhalten Punkte in degressiver Abhängigkeit ihres Kapitalwerts zum maximal gebotenen Kapitalwert.

Die Wertung der sonstigen Kriterien (Investitionsstrategie und wirtschaftliche Realisierbarkeit) erfolgt nach Maßgabe des Erfüllungsgrades (s.o.) der zu den einzelnen Unterkriterien festgelegten Bewertungsziele und zu der dort jeweils vorgesehenen Gewichtung.

#### Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses

Mit dem Beschlusspunkt 003 der Beschlussvorlage 17/1250-BV vom 7. Juni 2017 - „Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan Eichplatzareal“ wurde der Oberbürgermeister beauftragt, nach Abschluss der Präqualifikationsphase und vor Versendung der Vergabeunterlagen einen Stadtratsbeschluss „Matrix zur Wertung der Angebote“ zu erwirken.

Unter Berücksichtigung der Vergaberechtsnovelle 2016 sollten die Vergabeunterlagen (VGU) vor dem Beginn des Investorenauswahlverfahrens (Veröffentlichung der Bekanntmachung) fertiggestellt sein, auch wenn das Vorhaben nicht dem Vergaberecht unterliegt. Dies gilt auch für die Wertungsmatrix als Teil der VGU, weshalb der Stadt-



ratsbeschluss bereits zum jetzigen Zeitpunkt und nicht erst unmittelbar vor Aufforderung zur Angebotsabgabe zu erwirken ist.

### **Einbindung des Werkstattgremiums**

Die Wertungsmatrix war Gegenstand eines Werkstatttermins am 20. November 2017 und wurde von den Teilnehmern grundsätzlich begrüßt. Im Ergebnis der Diskussion wurde das Kriterium Architektur und Städtebau um 5% erhöht sowie einige Konkretisierungen von Unterkriterien und Merkmalen vorgenommen.

Die vorliegende Matrix ist das Ergebnis der Werkstattarbeit.

Das Werkstattgremium wird weiterhin im gesamten Investorenauswahlverfahren gem. Nr.17/1250-BV beteiligt.